



Prüfung der erhobenen Räumungsklage:

I. Zulässigkeit des bisherigen Klageantrags:

Zuständigkeit:

- Sachlich gemäß § 23 Nr. 2a GVG,
- örtlich gemäß § 29a I ZPO (ausschließlich).

II. Prüfung der Begründetheit des bisherigen Klageantrags:

Anspruchsgrundlage ist v.a. § 546 I BGB, zudem auch § 985 BGB (der aber keine Räumung erfassen würde).
⇒ Mietvertrag beendet? ⇒ Überprüfung von Kündigung und angeblicher späterer Verlängerung.

1. Formell wirksame Kündigungserklärung:

- a. Schriftform gemäß §§ 568, 126 I BGB: Zugang mit Originalunterschrift.

Hinweise: Beachten Sie hier die Neuregelung des § 130e ZPO!

Schriftliche Angabe des Kündigungsgrundes gemäß § 573 III S. 1 BGB: hier ausreichende Angaben v.a. zur Person gemacht.

Hinweis: Angabe der Kündigungsfrist ist nach BGH hier nicht erfasst, kann also z.B. auch mündlich oder in Textform erfolgen.

- b. **Problem:** War eine Erklärung der Kündigung auch an die Mieter-Ehefrau nötig?
- Grundsatz bei Personenmehrheiten: Kündigung nötig von allen bzw. gegen alle (vgl. Grb § 542, RN 18).
 - Aber: Ehefrau wurde hier *nicht Vertragspartnerin*, da nicht im Mietvertrag genannt (vgl. SV S. 3 ⇒ Fakten nicht bestritten auf S. 5 [„angezeigt“]), kein Fall von § 1357 BGB.



2. Kündigungsgrund: **Eigenbedarf (§ 573 II Nr. 2 BGB):** dabei nach allg. Grundsätzen entscheidend: Fakten z.Z. *des Zugangs* der Kündigung:

- a. (Damals noch lebende) Großmutter als „Familienangehörige“ des Vermieters? ⇒ Vor. dieses Begriffs?

Nach BGH zu bejahen:

- Entscheidend ist eine *objektive* Betrachtung nach der Wertung des § 383 I ZPO. ⇒ gerade Linie ist dort in Nr. 3 *unabhängig* vom Grad der Verwandtschaft erfasst.
- Keine Prüfung einer individuellen Nähebeziehung (Grb § 573, RN 28).

Hinweis: Umgekehrt würde eine individuelle Nähebeziehung bei einer nicht von § 383 I Nr. 3 ZPO erfassten Person nach BGH nicht ausreichen!

- b. Benötigen: Nutzungswunsch ist grds. zu akzeptieren.
- c. Angemessenheit des Wohnraums dabei nur beschränkt gerichtlich überprüfbar (Grb § 573, RN 28).
- d. Hier weder weit überhöhter Wohnbedarf noch Zweifel an Ernsthaftigkeit.

Aufbauhinweis: Wegfall-Problem erst nach der Kündigungsfrist prüfen. Grund s.u.

3. Kein Vortrag zur **Kündigungsbeschränkung** des § 577a BGB.
4. **Ablauf der Kündigungsfrist:**
- Prüfung des § 573c I S. 1 BGB: Zugang am 26. September 2024 ⇒ Ablauf Ende Dezember 2024 ⇒ wie hier erklärt.
 - Hier keine Verlängerung nach § 573c I S. 2 BGB.



5. Auswirkung des **Wegfalls des Eigenbedarfs**?
- BGH: Rechtsmissbrauch i.S.d. § 242 BGB bei Wegfall vor Ablauf der Kündigungsfrist (Grb § 573, RN 25, RN 29).
 - Bedeutungslos, wenn dies *nach* Ablauf der KüFrist erfolgt (Grb § 573, RN 29). Grund v.a.: Sonst „Belohnung“ für rechtswidriges Verhalten!
 - Hier Tod am 22. April 2025 ⇒ viel später!
6. Wirksamer **Widerspruch i.S.d. §§ 574 ff BGB**?
- Verfristung gemäß § 574b II BGB: Fristende war Ende Oktober 2024 (s.o.), hier keine Reaktion bis 24. Dezember 2024.
 - Zudem keine besondere Härte i.S.d. § 574 BGB erkennbar (vgl. hierzu Grb § 574, RN 9).

Ergebnis: Wirksame Kündigung zum 31. Dezember 2024.

7. Spätere **Vertragsverlängerung** gemäß § 545 BGB wegen Fortsetzung der Nutzung?

Nein: Entgegenstehende Erklärung ist bereits vor Beendigung möglich (Grb § 545, RN 8).

Hier in der Kündigungserklärung ausdrücklich erfolgt (vgl. SV S. 4 oben [Prozessvortrag] und S. 7).

Ergebnis: Seit 31. Dezember 2024 besteht ein fälliger Anspruch gemäß § 546 I BGB (und nach „kleinerem“ § 985 BGB).



II. Weitere **prozesstaktische Überlegungen / Zweckmäßigkeitserwägungen:**

1. **Notwendigkeit der Verbesserung der Anträge?**

- a. **Herausgabe und Räumung** wurde hier bereits beantragt (zur Auswirkung vgl. §§ 885, 885a ZPO und ThP § 885, RN 1, RN 17 ff).

So besteht die gewünschte Flexibilität in der ZV: Wahl zwischen der bequemen und teuren Lösung (Räumung) oder der reinen Herausgabe („Berliner Vollstreckung“ ⇒ geringeres Kostenrisiko für den Vermieter v.a. bei Mieterinsolvenz).

- b. Aber **Problem:** ZV setzt gemäß §§ 885, 750 I ZPO einen Titel gegen *jeden Gewahrsamsinhaber* (unmittelbaren Besitzer) voraus (ThP § 885, RN 4). Anders bei Besitzdienerschaft.

Hier: Ehegatten haben an der Ehwohnung immer Mitbesitz. Grund: § 1353 I BGB.

⇒ Erfolgsaussichten der Ansprüche gegen Ehefrau prüfen.

Hier: Anspruch aus § 546 II BGB und § 985 BGB, da *abgeleitetes* Besitzrecht infolge der Kündigung gegen Mieter entfallen.

2. **Zulässigkeit dieser Erweiterung:**

Parteierweiterung analog § 263 ZPO:

- Sachdienlichkeit wegen der weitgehenden Streitidentität.
- Streitgenossenschaft gemäß § 59 ZPO.

Zuständigkeit: wieder sachlich gemäß § 23 Nr. 2a GVG, örtlich gemäß § 29a ZPO.

3. Hinweis auf eine mögliche **Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO.**



Prüfung des (bisherigen) Zahlungsantrags

I. Materiell-rechtliche Lage:

1. Ursprüngliches Bestehen des Zahlungsanspruchs?

a. Prüfung der einschlägigen Anspruchsgrundlage:

Problem: Mietvertrag wurde zum 31. Dezember 2024 beendet (s.o.). ⇒ für März 2025 kein Primäranspruch nach § 535 II BGB mehr!

Allerdings hier Nutzungsersatzanspruch gemäß § 546a I Alt. 1 BGB, da Vorenthaltung durch Nichtrückgabe.
⇒ Einwand der Minderung seitens des Beklagten erfolgreich?

b. Problem 1: hier Anwendbarkeit des Gewährleistungsrechts?

BGH: Anspruch gemäß § 546a I BGB wird von etwaigen *neu* (nach Ende des MV) *hinzugekommenen* Mängeln der Mietsache grds. nicht berührt (Grb § 546a, RN 11).

c. Problem 2: ist Straßenlärm überhaupt Mangel i.S.d. § 536 I BGB?

- Sog. Umwelteinwirkungen können Mangel i.S.d. § 536 I BGB sein, wenn *unmittelbare* Einwirkung auf die Mietsache selbst; so bei Lärm denkbar (Grb § 536, RN 16).
- (Konkludente) Beschaffenheitsvereinbarung hierüber? BGH: Erkennen der Bedeutung für Mieter reicht nicht; zustimmende Reaktion des Vermieters erforderlich (Grb § 536, RN 16).
- BGH: Abweichung von *üblicher* Beschaffenheit: grds. nicht bei Zunahme von Verkehrslärm in Innenstadt (Grund: jederzeit mögliche Gefahr); hohe Anforderungen auch bei unmittelbarem Baustellenlärm (teilweise schief: Grb § 536, RN 16 a.E.).



2. Auswirkung der Zahlung:

a. Erfüllung gemäß § 362 I BGB trotz des Vorbehalts? ⇒ abhängig von Details (vgl. Grb § 362, RN 14):?

- Entscheidend: Zielt Vorbehalt nur auf Ausschluss von § 814 BGB oder ist Beibehaltung der Beweislast beabsichtigt?
- Anwendbarkeit von § 812 I BGB mit Umkehr der Beweislast („ohne Rechtsgrund“ = anspruchsbegründend) ist der (gesetzliche) *Normalfall*. ⇒ ist im Zweifel anzunehmen; Beibehaltung der vorherigen Beweislast müsste Zahlender artikulieren.
- Hier: „unter Vorbehalt der Rückforderung“ (SV S. 6). ⇒ zielt im Zweifel nur auf § 814 BGB ab. ⇒ Erfüllung hier (+).

b. Zeitpunkt: Zahlung (29. April 2025, SV S. 6) erfolgte hier *nach* Zustellung der Klage am 10. April 2025 (vgl. SV S. 4).

Folge: hier Erledigendes Ereignis *nach* Rechtshängigkeit!

II. Prozessuale Konsequenzen / Zweckmäßigkeitserwägungen:

Erklärung der Erledigung ist nötig, nicht eine Teil-Klagerücknahme (Abgrenzung zu § 269 III S. 3 ZPO über den Zeitpunkt, s.o.).

Zur Zulässigkeit dieses neuen Antrags:

- Einseitige Erledigungserklärung als zulässige Klageänderung gemäß § 264 Nr. 2 ZPO.
- Feststellungsinteresse für einseitige Erledigung gemäß § 256 I i.V.m. § 495 ZPO (+): Kosten!
- Zuständigkeit: Sachlich gemäß § 23 Nr. 2a GVG, örtlich gemäß § 29a I ZPO.

Ergebnis: Umstellung des Antrags auf Feststellung der Erledigung ist sinnvoll, da (nur) dieser zulässig und begründet ist.